



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 179]

नई दिल्ली, बुधस्वतिवार, सितम्बर 5, 2002/भाद्र 14, 1924

No. 179]

NEW DELHI, THURSDAY, SEPTEMBER 5, 2002/BHADRA 14, 1924

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

नई दिल्ली, 5 सितम्बर, 2002

सं. टीएएमपी/34/2001-टीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार नमक के उत्पादन के लिए मै. तूतीकोरिन सॉल्ट एंड मेरीन केमिकल्स लिमिटेड को पट्टे पर दी गई भूमि के पट्टा किराए में संशोधन हेतु तूतीकोरिन पत्तन न्यास के प्रस्ताव का निपटान करता है।

अनुसूची

मामला सं. टीएएमपी/34/2001-टीपीटी

तूतीकोरिन पत्तन न्यास (टीपीटी)

आवेदक

आदेश

(अगस्त, 2002 के 27वें दिन पारित)

यह मामला नमक के उत्पादन के लिए मै तूतीकोरिन सॉल्ट एंड मेरीन केमिकल्स लिमिटेड (टीएसएमसी) को पट्टे पर दी गई भूमि के पट्टा किराए में संशोधन के लिए तूतीकोरिन पत्तन न्यास से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1. टीपीटी ने अपने प्रस्ताव में निम्नलिखित बातें कही हैं :-

- (i). 1 अप्रैल, 1979 को तूतीकोरिन लघु पत्तन द्वारा तूतीकोरिन महापत्तन को 262.80 एकड़ भूमि का टुकड़ा हस्तांतरित किया गया था।
- (ii). यह भूमि शुरु में वर्ष 1943 के दौरान पूर्ववर्ती लघु पत्तन द्वारा श्री एम.आर. मन्नार अय्यर को शोधित नमक के उत्पादन हेतु 25 वर्ष के लिए पट्टे पर दी गई थी। पट्टा अवधि के बीच, वर्ष 1946 में, पट्टा

टीएसएमसी के नाम हस्तांतरित किया गया था और वर्ष 1968 में पट्टे की समाप्ति पर, यह भूमि टीएसएमसी को और 25 वर्ष के लिए दुबारा पट्टे पर दी गई थी।

तत्पश्चात्, (तत्कालीन) भूतल परिवहन मंत्रालय (एमओएसटी) के अनुमोदन से यही भूमि टीएसएमसी को 100/- रुपये प्रति एकड़ प्रति वर्ष (कुछ विशेष शर्तों और निबंधनों के अधीन) की दर से 8 जुलाई, 1993 से और 20 वर्ष की अवधि के लिए नए सिरे से आबंटित की गई थी।

- (iii). पट्टा किराए की शर्तों में से एक शर्त टीपीटी को प्रत्येक पाँच वर्ष में मूल पट्टा किराये में संशोधित करने का हक देती है; और इसलिए, 100/- रुपये प्रति एकड़ प्रति वर्ष की दर 8 जुलाई, 1998 को संशोधन हेतु देय हो गई थी।
- (iv). सरकार द्वारा भूमि और जल फ्रंट प्रबंधन के लिए जारी किए गए नीति दिशा-निर्देशों के अनुसार, टीपीटी ने 8 जुलाई, 1998 से लागू की जाने वाली संशोधित पट्टा दर निर्धारित करने के लिए अपने अध्यक्ष की अध्यक्षता में (तत्कालीन) एमओएसटी, राज्य राजस्व विभाग के प्रतिनिधियों और टीपीटी के अधिकारियों की एक समिति गठित की थी। समिति ने टीएसएमसी को, आबंटित पत्तन भूमि को संशोधित पट्टा दर निर्धारित करने से पूर्व तूतीकोरिन के अन्दर और आसपास की नमक भूमियों के मार्गदर्शक मूल्य प्राप्त करने का निर्णय लिया था। यह कार्य समिति के एक सदस्य जिला राजस्व अधिकारी को सौंपा गया था। उन्होंने उपर्युक्त भूमि की वर्तमान बाज़ार दर (7 दिसंबर, 2000 को) 42,000/- रुपये प्रति एकड़ (अधिकतम) प्रस्तुत की थी।
- (v). किसी भी भूमि के लिए पट्टा किराया निर्धारित करने का सिद्धांत यह है कि पट्टा किराये का निर्धारण भूमि के बाज़ार मूल्य पर 12% और विकास लागत 18% वार्षिक प्रतिलाभ की गणना करके किया जाना चाहिए। चूंकि, इस मामले में टीपीटी ने भूमि के विकास के लिए कोई निवेश नहीं किया था, इसलिए भूमि के बाज़ार मूल्य पर केवल 12% वार्षिक प्रतिलाभ स्वीकार्य हो। तदनुसार, टीएसएमसी को आबंटित नमक भूमियों का वार्षिक पट्टा किराया 8 जुलाई, 1998 से 5040/- रुपये प्रति एकड़ प्रति वर्ष (अर्थात् 42,000/- रुपये का 12%) बैठता है।
- (vi). लेखा परीक्षा वर्ष 1993 के दौरान निर्धारित 100/- रुपये प्रति एकड़ प्रति वर्ष की पट्टा दर बहुत कम होने पर पहले आपत्ति कर चुका है और यह नियंत्रक एवं महालेखा परीक्षक की रिपोर्ट में भी शामिल किया गया था। इस दर की तुलना तूतीकोरिन में वर्ष 1995-96 के दौरान नमक विभाग द्वारा प्राप्त की गई 10,500/- रुपये की खुली निविदा दर से की गई थी। पत्तन ने उस समय लेखा परीक्षकों को सूचित किया था कि अगले संशोधन के समय, उपर्युक्त भूमि के लिए पट्टा दर निर्धारित करते समय नमक विभाग द्वारा प्राप्त की गई पट्टा दर पर भी विचार किया जाएगा।

नियंत्रक एवं महालेखा परीक्षक की रिपोर्ट में यह भी उल्लेख किया गया था कि टीपीटी ने प्रतिस्पर्धात्मक बोली के आधार पर 6000/- रुपये प्रति वर्ष (1765/- रुपये प्रति एकड़ प्रति वर्ष) पट्टा दर पर नमक के उत्पादन के लिए 3.4 एकड़ भूमि पट्टे पर दी थी (यह भूमि तूतीकोरिन नगरपालिका की सीमाओं के समीप है) जब पुनर्निविदा आमंत्रित की गई थी तो इस भूमि के लिए कोई प्रत्युत्तर प्राप्त नहीं हुआ था, इसलिए 6000/- रुपये की बोली लगाने वाले पक्ष को एक वर्ष पश्चात् भूमि दे दी गई थी।

- (vii). यदि नमक उत्पादन के लिए आबंटित भूमियों की पट्टा दरों की तुलना केपीटी नमक विभाग (भारत सरकार), विभिन्न प्रयोजनों के लिए भूमि के आबंटन हेतु तृतीकोरिन पत्तन की अनुसूचित पट्टा दरों और टीएसएमसी को नमक उत्पादन के लिए आबंटित भूमि के बाज़ार मूल्य से परिकल्पित पट्टा दरों से की जाए तो 5,040/- रुपये प्रति एकड़ प्रति वर्ष दर उचित प्रतीत होती है। इस दर की तुलना टीपीटी की अनुसूचित पट्टा दरें उस प्रयोजन के अनुसार वर्गीकृत विकसित भूमियों के लिए स्वीकार्य है, जिसके लिए उन्हें आबंटित किया गया है, जबकि टीएसएमसी को आबंटित भूमि मूलतः कम और दलदली थी और नमक के उत्पादन के प्रयोजन से केवल टीएसएमसी द्वारा विकसित की गई थी, जोकि एक कम मूल्य वाली वस्तु है।

2.2. हालाँकि, 16 फरवरी, 2000 को टीपीटी में हुई समिति की बैठक के कार्यवृत्त में उल्लेख किया गया है कि समिति दर के अनुमोदन हेतु पुनः बैठक करेगी, परंतु यह बैठक नहीं की गई थी। जाँच करने पर पत्तन ने उल्लेख किया कि समिति सदस्य से बाज़ार मूल्य प्राप्त होने पर, पत्तन के वित्त स्कंध की सहमति से अवसर लागत को स्वीकार कर संशोधित पट्टा किराए का निर्धारण किया गया था और निर्धारित की गई लागत को समिति की दुबारा बैठक किए बिना अनुमोदन के लिए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण के पास भेजा गया था।

2.3. टीपीटी ने सूचित किया है कि उसने यह प्रस्ताव विचार के लिए अपने न्यासी बोर्ड के समक्ष नहीं रखा था, और इस प्राधिकरण से प्रस्ताव के अनुमोदन हेतु सीधे मॉग कां गई है।

3. निर्धारित प्रक्रियानुसार, प्रस्ताव की प्रति टीएसएमसी और पत्तन प्रयोक्ताओं की विभिन्न संबद्ध प्रतिनिधि संस्थाओं को टिप्पणियों के लिए भेजी गई थी। उनसे प्राप्त टिप्पणियों का सार निम्नलिखित है :-

तृतीकोरिन चेम्बर ऑफ़ कॉमर्स एंड इंडस्ट्री (टीसीसीआई)

- (i). टीएसएमसी को भूमि के नवीकरण को पट्टादाता-पट्टाधारी के दृष्टिकोण से इसकी अर्थ-व्यवस्था की बजाय राजनीतिक दृष्टिकोण से बड़ा करके देखा गया है।
- (ii). नमक के उत्पादन के लिए भूमि के उपयोग की तुलना किसी अन्य प्रयोजन के साथ नहीं की जा सकती, क्योंकि नमक उत्पादन का सामाजिक मूल्य किसी अन्य प्रयोजन से अधिक महत्वपूर्ण है।
- (iii). 25 वर्ष पहले, वर्ष 1974 में मद्रास उच्च न्यायालय खंड पीठ उपर्युक्त भूमि के नवीकरण के लिए पहले ही निर्णय कर चुका था। नवीकरण स्वतः होना चाहिए, और पत्तन तथा नमक उत्पादन के हित को नुकसान पहुँचाए बिना किराया बढ़ाया जा सकता है।
- (iv). चूँकि, भारी संख्या में हरिजन टीएसएमसी में नियोजित हैं, इसलिए कमज़ोर वर्ग के हित का ध्यान रखा जाए। 5040/- रुपये की राशि बहुत अधिक है और 2000/- से 2500/- रुपये प्रति एकड़ किराया दोनों पक्षों को बिना नुकसान पहुँचाए अभीष्ट होगा।
- (v). लगभग 262.80 एकड़ भूमि के बड़े हिस्से के मूल्यांकन के लिए 1765/- रुपये प्रति वर्ष प्रति एकड़ की दर से पट्टे पर दिया गया 3.4 एकड़ का छोटा क्षेत्र सही सूचक नहीं है।
- (vi). भावनात्मक, राजनीतिक, समाजशास्त्रीय और अल्पकालिक प्रतिलाभों पर विचार करने की बजाय दीर्घकालिक भावी योजना की आवश्यकता है, क्योंकि आने वाले वर्षों में नमक, पेयजल के समान दुर्लभ वस्तु बन जाएगी। नमक विभाग की बातों पर भी विचार किया जाए।
- (vii). जिला राजस्व अधिकारी भूमि का मूल्य निर्धारित कर सकता है, परंतु नमक भूमि को पट्टे पर नहीं दे सकता, क्योंकि उसके पास इस बारे में निर्णय लेने की अपेक्षित विशेषज्ञता नहीं है और इसे राजस्व के नज़रिये से देखा जाएगा।

में नूलीकोरिन सॉल्ट एंड मेरीन केमिकल्स लिमिटेड (टीएसएमसी)

(ii). एमओएसटी ने नमक विभाग और कांडला पत्तन न्यास से विस्तृत रूप से विचार-विमर्श करने के पश्चात् 10% प्रति वर्ष (संयोजनीय) की दर से वृद्धि की शर्त पर 100/- रुपये प्रति एकड़ प्रतिवर्ष पट्टा किराया निर्धारित किया था। नमक उत्पादन के लिए हमारे द्वारा भुगतान किया जा रहा वर्तमान पट्टा किराया 177.15 रुपये प्रति एकड़ प्रतिवर्ष नमक विभाग और केपीटी के पट्टाधारकों द्वारा भुगतान किया जा रहे पट्टा किराये की अपेक्षा बहुत अधिक है।

(iii). जिला राजस्व अधिकारी द्वारा समिति के सदस्यों के ध्यान में लाया गया था कि :-

राज्य सरकार की नमक भूमियों के लिए निर्धारित पट्टा किराया केवल 5/- रुपये प्रति एकड़ प्रतिवर्ष है और 100/- रुपये प्रतिवर्ष पर प्रति एकड़ प्रति मीट्रिक टन उत्पादित नमक (न्यूनतम 50 टन) पर 2/- रुपये रॉयल्टी है, कुल मिलाकर 105/- रुपये प्रति एकड़ प्रतिवर्ष निर्धारित किया गया है, और

* पंचायत / पंचायत यूनियनों को देय कर, 630/- रुपये प्रति एकड़ प्रतिवर्ष, को कम करने का प्रस्ताव राज्य सरकार के पास विधाराधीन है।

राज्य सरकार ने तमिलनाडु नमक निगम को 135/- रुपये प्रति एकड़ प्रतिवर्ष पर 5000 एकड़ भूमि पट्टे पर दी है। यह स्पष्ट है कि यदि नमक उत्पादन के लिए राज्य सरकार और केन्द्र सरकार के सभी अन्य पट्टाधारकों से तुलना की जाए तो हम अधिकतम पट्टा किराया अदा कर रहे हैं।

(iii). पट्टा अनुबंध के खंड (ग) के अनुसार, पट्टा किराया 10% प्रति वर्ष (संयोजनीय) की दर से वृद्धि की शर्त पर होगा, जोकि वास्तव में प्रत्येक पाँच वर्ष में पट्टा किराये के आधार में संशोधन करने के लिए टीपीटी को अनुबंध के खंड (घ) के अधीन दिए गए विकल्प का अतिक्रमण है, क्योंकि 10% प्रतिवर्ष वृद्धि में पट्टा अनुबंध करने की तारीख से प्रतिवर्ष भूमि के बाजार मूल्य की वृद्धि शामिल है।

(iv). नियंत्रक एवं महालेखा परीक्षक ने नमक विभाग द्वारा अप्रत्याशित मामले में 1995-96 में प्राप्त किए गए 10,500 रुपये की खुली निविदा दर से इसकी तुलना करते हुए टीएसएमसी को आर्बिट्रल भूमि के लिए 100/- रुपये प्रति एकड़ प्रतिवर्ष पट्टा किराये पर आपत्ति की है। विदित है कि पट्टाधारी ने अत्यधिक पट्टा किराये के कारण लाभरहित होते जा रहे व्यापार को बन्द कर दिया है।

दूसरे मामले में, 3.4 एकड़ भूमि के लिए 1765/- रुपये प्रति एकड़ प्रतिवर्ष की दर से किराया निर्धारित किया गया था, उक्त भूमि एक वर्ष की अवधि के पश्चात् त्याग दी गई थी। नियंत्रक एवं महालेखा परीक्षक को तुलना के लिए केवल केपीटी जैसे महापत्तनों द्वारा नमक उत्पादन के लिए निर्धारित दरों पर विचार करना चाहिए।

(v). भूमि के वर्तमान बाजार मूल्य पर 12% प्रतिवर्ष दर को नमक उत्पादन के लिए पट्टे पर दी गई इस भूमि विशेष पर लागू नहीं किया जा सकता, जोकि कम मूल्य की वस्तु है। किराया नियंत्रण अधिनियम के अधीन 12% किराया केवल व्यावसायिक प्रतिष्ठानों के लिए लागू किया गया है और 9% आवास के लिए लागू किया गया है।

(vi). भारत सरकार, राज्य सरकार और केपीटी में से किसी ने भी भूमि के बाजार भाव पर 12% प्रतिवर्ष की दर से किराया निर्धारित करने की पद्धति को नहीं अपनाया है। इसलिए, उचित यह होगा कि टीपीटी भी इसी सिद्धांत को अपनाए।

(vii). नमक विभाग की प्रचलित किराया दर 52/- रुपये प्रति एकड़ प्रतिवर्ष और केपीटी की 65/- रुपये प्रति एकड़ प्रतिवर्ष दर सूचक है, जो टीपीटी को वैसी वृद्धि करने के लिए कहने से रोकेंगे, जैसी वह 100/- रुपये प्रति एकड़ प्रति वर्ष निर्धारित कर चुका है। केन्द्र सरकार के नमक विभाग, नमक उत्पादन पर नियंत्रण प्राधिकारी होने के भाते, निर्धारित दरों को अन्य सरकारी एजेंसियों द्वारा अनुसरण किए जाने के लिए मार्गदर्शक के रूप में कार्य करना चाहिए।

- (viii). पट्टे पर दी गई भूमियों का अधिकांश भाग मूलतः दलदली, कीचड़ वाला था और बाकी 'रेत के टिब्बे' थे। उसे नमक कार्यों के योग्य बनाने के लिए दलदली क्षेत्र से पानी निकालने हेतु भारी राशि लगाई गई है। पत्तन ने इन भूमियों पर नमक उद्योग शुरू करने के लिए मूलभूत बुनियादी सुविधाओं पर कोई राशि खर्च नहीं की है। 300.30 एकड़ की मूल पट्टेदारी में से 37.5 एकड़ भूमि का टुकड़ा रेलवे ट्रैक और नमक कार्यों के लिए सड़क बनाने के प्रयोजन से पहले ही छोड़ा हुआ है, इससे भी कठिनाइयाँ हो रही हैं।
- (ix). नमक के उत्पादन के लिए भूमि को पट्टे पर आबंटित करने के मूल प्रयोजन को नज़रअंदाज न किया जाए, और पट्टा दर में कोई भी संशोधन करते समय प्रस्तावित वृद्धियों को वहन करने और प्रतिरोध करने के लिए नमक उद्योग की क्षमता की जाँच अवश्य की जाए।

राज्य सरकार द्वारा यथानिर्धारित प्रति एकड़ वार्षिक नमक उत्पादन की औसत को ध्यान में रखकर, पट्टा किराये में वृद्धि के वर्तमान प्रस्ताव (5040/- रुपये प्रति एकड़ प्रतिवर्ष) को 84/- रुपये प्रति मीट्रिक टन किया जाए।

नमक उत्पादन की वर्तमान लागत 2000/- रुपये प्रति मी.ट. सूतीकोरिन क्षेत्रों में नमक के औसत बिक्री मूल्य, जोकि लगभग 250/- रुपये से 300/- रुपये प्रति मी.ट. है, के विरुद्ध पट्टा किराये में प्रस्तावित वृद्धि से 284/- रुपये प्रति मी.ट. हो जाएगा। इसलिए, यदि पट्टा किराया 5040/- रुपये प्रति एकड़, प्रति वर्ष किया जाता है तो भारी वित्तीय नुकसानों से व्यापार बंद हो जाएंगे।

इस पर भी विचार किया जाए कि नमक उद्योग पिछले कई वर्षों से मंदी के दौर से गुजर रहा है, जोकि इस सभ्य से प्रतिबिम्बित होता है कि पिछले दो वर्षों के दौरान नमक के मूल्यों में कोई वृद्धि नहीं की गई है। वास्तव में, कम वसूली के कारण वर्ष 1999 और 2000 के दौरान सूतीकोरिन क्षेत्र में कोई भाड़ा वृद्धि नहीं की गई है।

- (x). सूतीकोरिन में परम्परागत उद्योग होने से नमक उद्योग प्रत्यक्ष रूप से 300 से अधिक और अप्रत्यक्ष रूप से 500 से अधिक मजदूरों को रोजगार दे रहा है। टीपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टे किराये में वृद्धि से नमक कार्य अव्यावहारिक हो जाएगा, जिसके परिणामस्वरूप संभावना है कि मजदूरों को काम से हटा दिया जाएगा।

नमक कार्यों के विकास और एनआईडीडीसीपी कार्यक्रम के अधीन निर्धारित उच्च स्तरीय आयोजनयुक्त नमक का उत्पादन करने के लिए नमक का स्तर बढ़ाने हेतु राष्ट्रीयकृत बैंक से ऋण के रूप में भारी राशियाँ उधार ली गई हैं। यदि टीपीटी के मौजूदा प्रस्ताव को लागू किया जाता है तो कम्पनी को ऋणों आदि के भुगतान में गंभीर वित्तीय समस्याएँ आएंगी।

- (xi). सूतीकोरिन बंदरगाह आरम्भ होने के साथ से हम नमक निर्यात कर रहे हैं, इस प्रकार, नमक उद्योग बंदरगाह की निर्यात गतिविधि में मुख्य भूमिका निभाता है।
- (xii). उपर्युक्त तथ्यों के मद्देनजर, नमक भूमियों के पट्टा किराये में ऊर्ध्वमुखी संशोधन के प्रस्ताव को छोड़ दिया जाए।

4. इंडियन सॉल्ट मैन्युफैक्चर्स एसोसिएशन (आईएसएमए) ने टीएसएमसी के तर्कों का समर्थन करने के लिए टीपीटी द्वारा नमक उत्पादन के लिए टीएसएमसी को आबंटित भूमि के पट्टे किराये में वृद्धि के विरुद्ध अभ्यावेदन प्रस्तुत किया है। आईएसएमए ने यह भी उल्लेख किया है कि उसका अभ्यावेदन सॉल्ट मैन्युफैक्चर्स एंड मर्चेंट्स एसोसिएशन (सूतीकोरिन) और भारत एवं गुजरात के सभी नमक उत्पादन एसोसिएशनों फेडरेशनों से प्रस्तुत किया गया है। इसने अपने अभ्यावेदन में निम्नलिखित बातें कही हैं :-

- (i). नमक उत्पादन के लिए पट्टे पर दी गई भूमि के लिए तीस गुना वृद्धि (177/- रुपये प्रति एकड़ से 5040 रुपये प्रति एकड़) अनुपयुक्त, अनावश्यक है और टीएसएमसी के हित पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा।
- (ii). अन्य राज्यों में लागू पट्टा किराये की दरों का तुलनात्मक विश्लेषण अपेक्षित है, क्योंकि टीपीटी द्वारा पट्टे पर दी गई भूमियों की कुल वसूली प्रति एकड़ देश में सबसे अधिक है।

- (iii). गुजरात सरकार ने भूमि किराये की दर 120/- रुपये से कम कर 60/- रुपये प्रति एकड़ कर दी है और आईएसएमए गुजरात नमक उत्पादकों को अन्य राज्यों के साथ प्रतिस्पर्धा करने में सक्षम बनाने के लिए इसमें कमी करने हेतु गुजरात राज्य का अनुसरण कर रहा है।
- (iv). पत्तन म्यास और राज्य सरकार की भूमियों को पट्टे पर लेने वाले नमक उत्पादकों को बिना गलती के अधिक पट्टा किराये के रूप में दण्डनीय बना दिया गया है।
- (v). अधिक पट्टा दर 'कॉन्फ्रेटिव सेक्टर' के नमक कार्यों और उन नमक कार्यों, जिनका क्षेत्र 10 एकड़ से कम है, पर लागू नहीं की जा सकती। सरकार को गंभीरता से विचार करना चाहिए कि केवल 10 एकड़ से अधिक भूमियाँ रखने वालों पर बोझ क्यों पड़े?
- (vi). धूँक, उद्योग मंदी के अत्यंत कठिन समय से गुजर रहा है, इसलिए टीपीटी के प्रस्ताव की उपेक्षा की जाए।

5. श्री एन.करुणाकरण, मालिक, मैं राजाराम एजेन्सीज पूर्व अध्यक्ष एआईसीसीआई और टीपीटी के पूर्व न्यासी ने भी टीपीटी के प्रस्ताव के संबंध में अभ्यावेदन प्रस्तुत किया है। उन्होंने अपने अभ्यावेदन में निम्नलिखित अनुरोध किए हैं :-

- (i). 262 एकड़ की उपर्युक्त पत्तन भूमि विकसित भूमि मानी जाए और तदनुसार पट्टा किराया वसूल किया जाए, और
- (ii). 8 जुलाई, 1993 से आगे के मुद्दे की जाँच की जाए, क्योंकि टीपीटी द्वारा 100/- रुपये प्रति एकड़ प्रतिवर्ष की दर से निर्धारित पट्टा किराया एमओएसटी द्वारा अनुमोदित नहीं था।

टीसीसीआई, टीएसएमसी, आईएसएमए और श्री एन.करुणाकरण से प्राप्त टिप्पणियों की एक-एक प्रति टीपीटी को प्रतिपुष्टि सूचना के रूप में भेजी गई थी।

टीपीटी ने उपर्युक्त प्रयोक्ताओं की टिप्पणियों पर प्रत्युत्तर दिया है। इसने निम्नलिखित बातें कही हैं :-

टीएसएमसी की टिप्पणियों पर

- (i). हालाँकि, पट्टा किराया 100/- रुपये प्रति एकड़ प्रतिवर्ष निर्धारित किया गया था, परंतु एमओएसटी के अनुमोदन से 10% प्रति वर्ष (संयोजनीय) की दर से वृद्धि के कारण टीएसएमसी वृद्धि की तारीख से 214.35 रुपये प्रति एकड़ प्रतिवर्ष भुगतान कर रहा है।
- (ii). टीएसएमसी का यह दावा सही नहीं है कि वृद्धि खंड पत्तन द्वारा मूल पट्टा किराये के संशोधन खंड का अतिक्रमण करता है, क्योंकि वृद्धि खंड केवल अगले संशोधन की अवधि तक लागू किया गया है और यदि संशोधित वार्षिक किराया संशोधन के समय पट्टाधारक द्वारा भुगतान किए जा रहे पट्टा किराये से अधिक हो तो संशोधित पट्टा किराया पट्टाधारक और विलोमतः द्वारा दिया जाएगा।
- (iii). अन्य राज्य अथवा केन्द्र सरकार जिस तरीके से पट्टा किराया निर्धारित करते हैं, उस पर विचार नहीं किया गया था और किराया भूमि की मूल लागत पर 12% और विकास प्रभारों पर 18% की दर से प्रतिलाभ पर विचार कर निर्धारित किया गया था। केवल इसी आधार पर, पत्तन भूमियों के वर्तमान पट्टा किराये निर्धारित और महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किए गए हैं।
- (iv). इस भूमि को सदैव नमक का पात्र समझना उचित नहीं है, क्योंकि राज्य सरकार ने टीपीटी को यह भूमि पत्तन संबंधी कार्य में उपयोग के लिए हस्तांतरित की थी।
- (v). तमिलनाडु सरकार द्वारा यथानिर्दिष्ट निर्धारित दरें पत्तन भूमि के लिए उपयुक्त नहीं हैं।
- (vi). पट्टा किराये की गणना करते समय विकास प्रभार नहीं जोड़े गए हैं, क्योंकि टीएसएमसी को प्रारंभ में आबंटित भूमि दलदली थी और पत्तन द्वारा सड़क, जल आपूर्ति, बिजली जैसे कोई विकास कार्य नहीं किए जा रहे हैं। टीएसएमसी ने इसे नमक पात्र (सॉल्ट पैन) के रूप में विकसित करने के अलावा कोई विकास कार्य नहीं किया है। प्रत्येक पाँच वर्ष में मूल पट्टा किराये में संशोधन का प्रयोजन केवल बाज़ार में भूमि मूल्य वृद्धि और पट्टा किराये को मॉनीटर करना था।

- (vii) नमक के औसत बिक्री मूल्य की कोई प्रासंगिकता नहीं है, क्योंकि पट्टा किराये का निर्धारण विद्यार्थीय भूमि के बाज़ार भाव पर आधारित है न कि बाज़ार में नमक की लागत पर। यदि यह भूमि सॉल्ट पेन के रूप में प्रयोग नहीं की जाती है तो पत्तन को यह भूमि कुछ अन्य पत्तन संबंधी कार्यों के लिए आबंटित करना चाहिए।

टीसीसीआई की टिप्पणियों पर

- (i) टीसीसीआई उन मामलों में संलग्न रहा है, जिनमें नमक उत्पादन के अलावा अन्य प्रयोजनों के लिए मै0 एसपीआईसी, टीएसी, एचडब्ल्यूपी, धर्मल प्लांट टीपीटी आदि द्वारा सॉल्ट पेन अधिगृहीत किए गए हैं। ये भूमियाँ उद्योगों के विकास का औचित्य सिद्ध करने के लिए अधिगृहीत की गई थीं, इसलिए टीसीसीआई द्वारा सामान्य रूप में दिया गया तर्क पट्टा किराये के संशोधन में प्रासंगिक नहीं है।

आईएसएमए की टिप्पणियों पर

- (i) टीपीटी ने पट्टा किराये के निर्धारण के आधार के संदर्भ में पहले कही गई बातों को दोहराया है और राज्य सरकार की दरों के साथ तुलना की है।

श्री एन. करुणाकरण की टिप्पणियों पर

- (i) की गई टिप्पणियाँ सामान्य प्रकृति की हैं और मुख्यतः वर्ष 1993 के दौरान निर्धारित 100/- रुपये प्रति वर्ष की दर से संबद्ध है, इसलिए ये उपयुक्त नहीं हैं, क्योंकि वर्तमान विषय 8 जुलाई, 1998 से लागू दरों में संशोधन से संबंधित है।
- (ii) लगभग 3 एकड़ भूमि का लघु क्षेत्र विकसित भू-भाग है, जिसे प्रयोगशाला की स्थापना के लिए तमिलनाडु सरकार के अधीन वाणिज्य और उद्योग विभाग को आबंटित किया गया है। 8/- रुपये प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष की पट्टा दर शुरू में वर्ष 1992 में जुलाई, 1997 तक के लिए निर्धारित, टीपीटी द्वारा वसूल की जा रही थी, जिसे बाद में सेवा के प्रयोजन से भूमि के आबंटन हेतु यथा लागू 14/- रुपये प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष (5% संयोजनीय वृद्धि सहित) कर दिया गया था।

7.1. इस मामले की संयुक्त सुनवाई 16 जुलाई, 2001 को तृतीकोरिन में आयोजित की गई थी। संयुक्त सुनवाई में निम्नलिखित निवेदन किए गए थे :-

तृतीकोरिन पत्तन न्यास (टीपीटी)

- (i) हमने विस्तृत प्रस्ताव दिया है और आज हम महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण के (दिनांक 6 जुलाई, 2001 के पत्र में उठाए गए) प्रश्नों का लिखित उत्तर दे रहे हैं।
- (ii) हमने इन भूमियों को विकसित नहीं किया है, इसलिए इसमें विकास लागत का परिकलन नहीं किया गया है। केवल डीआरओ द्वारा बताए गए मूल्य पर 12% प्रतिलाभ पर विचार किया गया है।
- (iii) विशेष समिति की दूसरी बार बैठक नहीं हुई थी। हमने डीआरओ द्वारा बताए गए मूल्य के संदर्भ में परिकलन किया है।
- (iv) (क) उपर्युक्त भूमि बड़े क्षेत्र की तुलना में मूल्यवान भूमि है, परंतु निविदा जारी नहीं की गई थी और इसे 100/- रुपये प्रति एकड़ की सस्ती दर पर दिया गया था।
- (ख) हमने 5040/- रुपये प्रति एकड़ प्रतिवर्ष का प्रस्ताव किया है।
- (ग) हम विश्वस्त नहीं हैं कि पत्तन के इतने करीब ऐसी भूमियाँ नमक उत्पादकों को दी जानी चाहिए अथवा नहीं। हमें इसकी पत्तन-संबंधी गतिविधियों के लिए आवश्यकता पड़ सकती है। किन्तु, यह वर्ष 1993 से 20 वर्षों के लिए है।

- (v) इस क्षेत्र के आसपास की भूमियों पर हमने कुछ विकास कार्य किया है, इसलिए वहाँ अधिक दर वसूल की गई है। यदि हम उसका अनुसरण करते हैं तो इन भूमियों के लिए 42/- रुपये प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष वसूल किए जाने चाहिए। महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण द्वारा पहले अधिसूचित की गई अनुसूची के अनुसार स्थान और प्रयोग के प्रयोजन पर विचार किया जाना चाहिए।
- (vi) हम सहमत नहीं हैं कि पट्टों का स्वतः नवीकरण होना चाहिए (भले ही वह पुराने लघु पत्तन द्वारा दिया गया हो) ; वह सरकारी नीति नहीं है।
- (vii) यदि उन्होंने भूमि के विकास पर धन खर्च किया है तो उन्हें अपनी लागतें वसूल करने के लिए 50 वर्ष का समय भी दिया गया है।
- (viii) यह नमक भूमि, और कहीं नहीं, पत्तन क्षेत्र के दाईं ओर स्थित है, इसलिए नमक उत्पादक वहाँ उच्च वरीयता कार्य नहीं कर सकते।
- (ix) टीपीटी को अपना यातायात बढ़ाना है, यह नमक निगम नहीं है। इसका उद्देश्य किसी भी कीमत पर नमक उत्पादक को बढ़ाना नहीं हो सकता।
- (x) नमक निर्यात धीरे-धीरे बढ़ रहा है; यह कहना सही नहीं है कि नमक निर्यात कम हो रहा है।
- (xi) विशेष छूट के रूप में, नमक का घाटशुल्क 5/- रुपये रखा गया है।

तुतीकोरिन सॉल्ट एंड मेरीन केमिकल्स लिमिटेड (टीएसएमसी)

- (i) हमने यह भूमि वर्ष 1943 से 25 वर्ष के लिए पट्टे पर ली थी, उसके बाद 25 वर्ष की अवधि के लिए नवीकरण कराया था और (अब) फिर 20 वर्षों के लिए नवीकरण कराया है।
- (ii) प्रारंभ में 360 एकड़ भूमि लघु पत्तन से और लघु पत्तन के नए टीपीटी में आमेसन के पश्चात टीपीटी से प्राप्त की गई थी। यह भूमि दलदलें और रेत के टिप्पे थे। हमने इन भूमियों को विकसित करने में बहुत धन खर्च किया है।
- (iii) प्रत्येक पाँच वर्ष में आधार दर में संशोधन और प्रति वर्ष संयोजित 10% वार्षिक वृद्धि के साथ पट्टा किराया दुगुना बढ़ा है।
- (iv) हमारा अधिक श्रमिकों वाला उद्योग है, हमारी बिक्री दर निर्धारित है और वहाँ कड़ी प्रतिस्पर्धा है। हमारी लागतें सभी पत्तनों से सर्वाधिक हैं। कृपया, हमारे द्वारा दिया गया तुलनात्मक विवरण देखें।
- (v) यदि सरकार के दिशानिर्देश समान रूप से लागू किए जाते हैं तो हमें खुशी होगी। यदि केपीटी की नमक भूमियों के लिए जैसा किया गया है, वैसा केपीटी में किया जाता है तो हमें कोई आपत्ति नहीं है।
- (vi) (क) हमारे मामले की तुलना केवल नमक उद्योग से करें ; कृपया हमारी तुलना अन्य व्यावसायिक गतिविधियों के साथ न करें।
(ख) रामनाद जिला नमक निगम 130/- रुपये प्रति एकड़ पर भूमियाँ दे रहा है।
- (vii) पट्टा किराये को 5,000/- रुपये करने से हमारी लागत लगभग 100/- रुपये प्रति मी.ट. बढ़ जाएगी।

ऑल इंडिया चेम्बर ऑफ कॉमर्स एंड इंडस्ट्री (एआईसीसीआई)

- (i) हम सहमत हैं कि दरें स्थिर नहीं हो सकतीं। परंतु, यह संशोधन अवश्य उपयुक्त होगा। इसे इतना अधिक नहीं कहा जा सकता कि नमक उद्योग इसे वहन न कर सके।

इंडियन चेम्बर ऑफ कॉमर्स एंड इंडस्ट्री (आईसीसीआई)

- (i) हम सहमत हैं कि दरें संशोधित की जाएं; परंतु 5000/- रुपये करना अत्यधिक है।
- (ii) केपीटी नमक उत्पादन की ओर विशेष ध्यान देता है; इसे टीपीटी से भिन्न कैसे रखा जा सकता है। नमक उत्पादन वहाँ पारम्परिक उद्योग है।
- (iii) डीआरओ ने यह दर वर्ष 2000 में दी है तो इसे वर्ष 1998 से कैसे लागू किया जा सकता है। वर्ष 1998 में प्रचलित दर के संदर्भ में इसकी पुनर्गणना की जाए।

तूतीकोरिन सेल्बर ऑफ कॉमर्स एंड इंडस्ट्री (टीसीसीआई)

- (i) नमक उत्पादन को दलदली क्षेत्र दिया गया है। इसलिए, इसकी तुलना अन्य औद्योगिक अथवा व्यावसायिक गतिविधियों से नहीं की जा सकती।
- (ii) रेलवे में सुधार से वहाँ प्रतिस्पर्धा बढ़ेगी और गुजरात नमक तूतीकोरिन में आ जाएगा।
- (iii) टीपीटी ने पुराने लघु पत्तन की सभी जिम्मेदारियों अपने ऊपर ली हैं। इसलिए, नमक उत्पादन को पुराने पत्तन द्वारा दी गई सुविधाओं की सुरक्षा की जाए। पट्टे का मदीकरण स्वतः होना चाहिए।
- (iv) वरें स्थिर नहीं रह सकतीं; उन्हें बढ़ाना पड़ता है, परंतु उस दर पर नहीं, जिसे उद्योग वहन न कर सके।

7.2. संयुक्त-सुनवाई में टीपीटी और टीएसएमसी द्वारा लिखित निवेदन किए गए थे। उनके द्वारा कही गई बातों का सार निम्नलिखित है :-

तूतीकोरिन सॉल्ट एंड मेरीन केमिकल्स लिमिटेड (टीएसएमसी)

- (i) संदर्भ और विचार के लिए विभिन्न राज्यों और केन्द्र सरकार द्वारा नमक उत्पादन के लिए वसूल किए गए पट्टा किराये का तुलनात्मक विवरण प्रस्तुत करने के अलावा, टीएसएमसी ने स्पष्ट किया है कि मौजूदा 214/- रुपये प्रति एकड़ राशि (न कि पूर्व उल्लिखित 177/- रुपये प्रति एकड़) टीपीटी को पट्टा किराये के रूप में भुगतान की जा रही है।

तूतीकोरिन पत्तन न्यास (टीपीटी)

इस प्राधिकरण द्वारा उठाए गए प्रश्नों के प्रत्युत्तर में, टीपीटी ने अपना उत्तर प्रस्तुत किया है। संबंधित पट्टा अनुबंध की प्रति प्रस्तुत करने के अलावा, टीपीटी ने निम्नलिखित बातें कही हैं :-

- (i) नमक उत्पादन के लिए टीएसएमसी को आबंटित उपर्युक्त भूमि को वर्ष 1987, 1992 और 1997 में पत्तन के प्रशुल्कों में सामान्य संशोधन के समय वर्गीकरण के लिए नहीं लिया गया था, क्योंकि प्रस्तावित वर्गीकरण केवल सेवा/आवासीय, औद्योगिक और व्यावसायिक प्रयोजन के लिए आबंटित भूमियों के लिए था। इसके अलावा, जब जुलाई, 1997 में सामान्य संशोधन लागू किया गया था, तब टीएसएमसी को आबंटित भूमि केवल वर्ष 1998 में, अर्थात् जुलाई, 1993 में आबंटन की तारीख के पश्चात पाँच वर्ष, संशोधन के लिए देय हो गई थी।
- (ii) टीएसएमसी को आबंटित भूमियों के पट्टा किराये में संशोधन के लिए 16 फरवरी, 2000 को गठित समिति की घर्षा के रिकॉर्ड नोट के अनुसार, समिति की दोबारा बैठक होनी थी, परंतु यह बैठक नहीं की गई थी, क्योंकि इस बैठक को करना आवश्यक नहीं था। उस भूमि के लिए डीआरओ से प्राप्त बाज़ार भाव की प्राप्ति पर, पत्तन के वित्त स्कंध की सहमति से अवसर लागत स्वीकार करके संशोधित किराया निर्धारित किया गया था और अनुमोदन के लिए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण को भेजा गया था।

8. इंडियन सॉल्ट मेन्युफैक्चर्स एसोसिएशन (आईएसएमए) द्वारा नमक उप आयुक्त (डीएससी) कार्यालय, चेन्नई को भेजे गए पत्र की प्रति के अनुसरण में, डीएससी ने पत्र भेजकर टीएसएमसी को आबंटित नमक भूमि को पट्टा दर में अत्यधिक वृद्धि पर धिक्का व्यक्त की थी। उसने नमक के उत्पादन की लागत के संबंध में आईएसएमए द्वारा कही गई बातों को दोहराया है और पट्टे किराये में वृद्धि से नमक बाज़ार पर अप्रत्यक्ष प्रभाव पड़ेगा।

नमक के उत्पादन की लागत में शामिल लागत के विभिन्न घटकों और उत्पादन की मात्रा में बढ़ोतरी के लिए भारत सरकार द्वारा अपनाई गई पद्धतियों के साथ-साथ मात्रा शर्तों पर भी जोर दिया गया है।

उसने टीएसएमसी को आबंटित भूमि के पट्टे किराये की दर को तमिलनाडु सरकार द्वारा वसूल की जा रही दर के बराबर पुनर्निर्धारित करने अथवा पट्टाधारक को होने वाली किसी कठिनाई और उन्हें खुले बाज़ार में प्रतिस्पर्धा करने के लिए कम से कम 177/- रुपये प्रति एकड़ प्रतिवर्ष की वर्तमान दर को अपनाते और जारी रखने का अनुरोध किया है।

9. इस मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्र की गई समग्र सूचना के संदर्भ में निम्नलिखित स्थिति प्रकट होती है :-

- (i) यह मामला टीएसएमसी को पट्टे पर दी गई टीपीटी की भूमि के प्लॉट के पट्टा किराये में संशोधन के लिए है। टीपीटी का प्रस्ताव सरकार द्वारा जारी किए गए दिशानिर्देशों के अनुसार तैयार किया गया है। दिशानिर्देशों द्वारा यथा अपेक्षित जिला राजस्व प्राधिकरण के प्रतिनिधि को शामिल कर बृहत समिति गठित की गई थी। भूमि के वर्तमान बाजार भाव पर विचार कर, पत्तन ने 5040/- रुपये प्रति एकड़ प्रतिवर्ष पट्टा किराया निर्धारित करने का प्रस्ताव किया है।

भूमि पट्टा किरायों को शासित करने वाले अपने दिशानिर्देश तैयार होने तक, इस प्राधिकरण ने इस संबंध में सरकार द्वारा जारी किए गए दिशानिर्देशों के आधार पर पत्तन न्यासों द्वारा अपनाई जा रही वर्तमान पद्धति को जारी रखने का निर्णय लिया है। यहाँ यह उल्लेखनीय है कि पत्तन न्यास भूमियों के पट्टे संबंधी बहुत से पूर्व मामलों में यह प्राधिकरण कह चुका है कि पत्तन न्यासों को अपने पास उपलब्ध भूमियों/औद्योगिक क्षेत्रों का व्यावसायिक दृष्टि से दोहन करना चाहिए, ताकि इससे प्रशुल्कों पर बोझ को कम किया जा सके।

- (ii) पट्टाधारक और कुछ अन्य प्रयोक्ता संगठनों द्वारा प्रस्तुत मुख्य तर्कों में एक यह है कि नमक कम मूल्य की वस्तु होने के कारण नमक उत्पादक प्रस्तावित स्तर पर पट्टा किराये का बोझ वहन नहीं कर सकते। जैसाकि टीपीटी द्वारा सही उल्लेख किया गया है, सरकार ने टीपीटी की भूमियों सॉल्ट पैनों के रूप में उपयोग करने के प्रयोजन से नहीं दी थीं। उनसे अपेक्षा की गई थी कि वे इसका प्रयोग पत्तन संबंधी गतिविधियों के लिए करेंगे। जहाँ तक टीपीटी का संबंध है, यह उल्लेख किया गया है कि पत्तन से होने वाले नमक निर्यात पर 5/- रुपये प्रति मी.ट. रियायती घाटशुल्क वसूल किया जा रहा है।

टीपीटी सरकार से कोई अनुदान प्राप्त नहीं करता। इसे वित्तीय रूप से आत्म-निर्भर होना चाहिए। ऐसी स्थिति में, पत्तन न्यास से यह अपेक्षा करना अनुचित होगा कि वह किसी व्यक्ति के व्यापार को व्यवहार्य बनाने के लिए अपने तर्कसंगत राजस्व का घाटा उठाएगा। नमक उद्योग को बढ़ावा देने के लिए विशेष रूप से किसी एक नमक उत्पादक के संदर्भ में यह पत्तन के चार्टर में शामिल नहीं है। नमक उद्योग को किसी सुरक्षा की आवश्यकता है अथवा नहीं, यह मुद्दा संबंध सरकार के लिए है कि वह इस पर विचार करे और वित्तीय राहतें, यदि आवश्यक हों, प्रदान करे।

- (iii) पट्टाधारक और कुछ अन्य प्रयोक्ता संगठनों ने केपीटी और राज्य सरकारों की नमक भूमियों की प्रचलित दरों की तुलना टीपीटी द्वारा प्रस्तावित दरों से करने की कोशिश की है। प्रथमदृष्टया, यह तुलना उचित प्रतीत नहीं होती, क्योंकि पूरे देश में भूमि मूल्य एकसमान नहीं हो सकता। केपीटी भूमि के संदर्भ में भी यह प्रासंगिक नहीं है, क्योंकि केपीटी के पास बहुत बड़ा औद्योगिक क्षेत्र है और यहाँ की नमक भूमियाँ बिना किसी अन्य वैकल्पिक प्रयोग के दलदली क्षेत्र में हैं। टीपीटी में उपर्युक्त नमक भूमियाँ व्यस्त रहने वाले पत्तन और औद्योगिक क्षेत्र के मध्य में हैं।

- (iv) उपर्युक्त पट्टा पत्तन और पट्टाधारक के बीच हस्ताक्षरित विशेष पट्टा अनुबंध द्वारा शासित है। पट्टा अनुबंध में पट्टा किरायों में 10% प्रति वर्ष संयोजनीय की दर से वार्षिक वृद्धि का उल्लेख है। इसमें टीपीटी को प्रत्येक 5 वर्ष में आधार पट्टा किराये में संशोधन करने का विकल्प भी दिया गया है। चूंकि, टीएसएमसी ने पट्टा अनुबंध पर हस्ताक्षर किए हैं, इसलिए यह निष्कर्ष निकालना अनुचित नहीं है कि यह अनुबंध में विनिर्दिष्ट इन शर्तों से अच्छी तरह परिचित नहीं था। वार्षिक वृद्धि खंड पत्तन न्यास को आधार दर में पंचवार्षिक संशोधन करने के लिए उपलब्ध विकल्प का अतिक्रमण करता है, पट्टाधारक ने इस पर आपत्ति करने के अलावा पट्टा अनुबंध को लागू करने के बारे में कोई विवाद नहीं उठाया है। जैसाकि टीपीटी द्वारा उल्लेख किया गया है, पट्टा अनुबंध में वार्षिक वृद्धि खंड और पंचवार्षिक संशोधन खंड के बारे में पट्टाधारक का दावा महत्वपूर्ण नहीं है। वार्षिक वृद्धि खंड पाँच वर्षों के दौरान पट्टा किराये में वृद्धि करने के लिए है; और अन्य खंड प्रत्येक पाँच वर्ष पश्चात मूल किराये में स्वतः परिवर्तन करने के लिए है। यदि पट्टाधारक के निर्वचन को स्वीकार कर लिया जाए तो यह भी तर्क दिया जा सकता है कि इन परस्पर-विरोधी खंडों को पट्टा अनुबंध में शामिल नहीं किया जाना चाहिए, क्योंकि प्रभावित पक्ष पट्टाधारक ने इस अनुबंध पर स्वयं हस्ताक्षर करते समय इस पर आपत्ति की थी।

टीपीटी ने पट्टा अनुबंध लागू होने की तारीख से 5 वर्ष समाप्त होने के पश्चात मूल दर में संशोधन करने के लिए पट्टा अनुबंध के रूप में उसे उपलब्ध विकल्प का प्रयोग करने का चुनाव किया है। ऐसे खंड के साथ अनुबंध पर हस्ताक्षर करते समय, पट्टाधारक के लिए यह अपेक्षा करना सही नहीं है कि पट्टादाता इस विकल्प का प्रयोग नहीं करेगा।

कोई भी विशेष पट्टा अनुबंध लम्बे समय पश्चात निर्णीत सामान्य दिशानिर्देशों/दरों में संशोधन पर प्रचलित होगा, क्योंकि वे इस प्राधिकरण द्वारा अपनाए गए समग्र प्रशुल्क निर्धारण सिद्धांतों के परस्पर-विरोधी नहीं हैं। वर्तमान मामले में, यह विशेष पट्टा अनुबंध है, जिसमें प्रत्येक 5 वर्ष में मूल किराये में संशोधन करने का प्रावधान है, और ऐसा संशोधन करने के लिए पत्तन न्यास ने सरकारी दिशानिर्देशों में निर्धारित कार्यपद्धति को अपनाया है। ऐसी स्थिति में, इस आधार पर पत्तन न्यास के प्रस्ताव को 'खारिज' करने का मामला नहीं है, जैसा कि पट्टाधारक द्वारा अनुरोध किया गया है।

- (v) चूंकि, पट्टा 8 जुलाई, 1993 में प्रदान किया गया था, इसलिए प्रथम पंधवार्षिक संशोधन 8 जुलाई, 1998 को देय होगा। पत्तन ने पूर्वव्यापी संशोधन का प्रस्ताव किया है। प्रस्तावित दर की गणना करने के लिए टीपीटी ने दिसम्बर, 2000 में जिला राजस्व अधिकारी द्वारा प्रस्तुत नमक भूमियों के बाज़ार भाव पर विचार किया है। आईसीसीआई ने वर्ष 2000 में प्राप्त बाज़ार भाव के संदर्भ में वर्ष 1998 के पट्टा किराये निर्धारित करने में विसंगति का उल्लेख किया है। टीपीटी ने बाद में सूचित किया कि उसने जिला राजस्व प्राधिकारियों से वर्ष 1998 के नमक भूमियों के बाज़ार भाव प्राप्त करने के सभी संभव प्रयास किए थे, परंतु लगभग एक वर्ष बीतने के पश्चात भी यह सूचना प्राप्त नहीं हो पाई है। पत्तन ने अपने द्वारा अपनाए गए बाज़ार भाव को अनुमोदित करने का अनुरोध किया है, क्योंकि उसकी राय में वर्ष 1998 और 2000 के बीच के बाज़ार भाव में कोई महत्वपूर्ण अन्तर नहीं होगा।

जब आईसीसीआई की आपत्ति स्वीकार करने योग्य है, तो वर्ष 1998 के लिए वर्ष 2000 में प्राप्त समान बाज़ार भाव पर विचार करने का तर्क औचित्यपूर्ण प्रतीत नहीं होता। इसे सामान्यतः स्वीकार करना उचित होगा कि भूमि मूल्य सदैव बढ़ते रहते हैं। यदि जिला राजस्व प्राधिकरण से विश्वसनीय आँकड़े उपलब्ध नहीं होते हैं तो उचित होगा कि वर्ष 1998 के अनुमानित बाज़ार भाव की गणना करने के लिए वर्ष 2000 के उपलब्ध बाज़ार भाव की गणना ही न की जाए। इस तथ्य को स्वीकार करते हुए कि भूमि मूल्य सामान्यतः केवल बढ़ते हैं, टीपीटी ने पट्टा किराये में 10% वार्षिक वृद्धि कारक को भी शामिल किया है। यह तर्कसंगत होगा कि बाज़ार भाव को पूर्णरूपेण बनाने वाले पट्टा किराये में लागू वृद्धि कारक को ही लिया जाए। चूंकि, वर्ष 2000 का बाज़ार भाव 42,000/- रुपये प्रति एकड़ है, इसलिए वर्ष 1998 का बाज़ार भाव उस पर 20% छूट देकर घटाया जा सकता है। तदनुसार, इस विश्लेषण के प्रयोजन से नमक भूमि का बाज़ार भाव 33,600/- रुपये प्रति एकड़ लिया गया है।

- (vi) पट्टा किराये को प्रभावित करने वाला दूसरा मुख्य कारक भूमि के बाज़ार भाव पर वार्षिक प्रतिलाभ है। टीपीटी ने 12% वार्षिक प्रतिलाभ की माँग की है। यह उल्लेखनीय है कि सरकारी दिशानिर्देश पट्टा किराये का निर्धारण करने के लिए कोई फॉर्मूला निर्धारित नहीं करते। इस संबंध में सभी महापत्तनों और कुछ राज्य सरकारों में भी एकरूपता नहीं है। केरल सरकार ने पट्टा किराये के रूप में भूमि मूल्य के 10% पर विचार करने के लिए कहा है। विशाखापट्टणम पत्तन न्यास ने पट्टा किराये के रूप में भूमि मूल्य के 6% पर विचार करने का प्रस्ताव किया है। जबकि कोचीन पत्तन न्यास ने पुथुध्यपु में भूमि का पट्टा किराया निर्धारित करने संबंधी मामले में भूमि मूल्य के 3.33% आँकड़े को लिया है।

महापत्तनों में पत्तन प्रशुल्क निर्धारित करने के मामले में, पूंजी पर ब्याज (ऋण दर के समकक्ष, जिस पर पत्तन न्यासों को सरकारी ऋण उपलब्ध कराए जाते हैं) और विकास एवं नदीकरण को बनाए रखने के लिए दो महत्वपूर्ण आरक्षणों में से प्रत्येक को 3% अंशदान पर विचार कर नियोजित पूंजी पर प्रतिलाभ की अनुमति दी गई है। यह वर्तमान में 18.5% हो गया है। वर्ष 1998 के लिए, यह केवल लगभग 18% थी। नमक भूमि के मामले में, चूंकि विकास और नदीकरण की आवश्यकता प्रासंगिक नहीं है, यदि आरओसीई की यही अनुरूपता लागू की गई है, इसलिए अधिकतम स्वीकार्य प्रतिलाभ सर्वोत्तम 12% हो सकता है।

नियोजित पूंजी के मामले में, परिसंपत्तियाँ ऐतिहासिक लागत पर ली गई हैं, जबकि उपर्युक्त भूमि के मामले में परिसंपत्ति मूल्य को बाजार मूल्य के संदर्भ में अद्यतन किया गया है। ऐतिहासिक मूल्य और मौजूदा लागत पर विचार कर परिसंपत्ति आधार पर प्रतिलाभ की उसी दर की अपेक्षा करना उचित नहीं होगा।

जैसाकि पहले उल्लेख किया जा चुका है, इस मामले में वहाँ एकसमान पद्धति उपलब्ध नहीं है। इसके साथ-साथ, टीपीटी द्वारा माँगी गई 12% प्रतिलाभ दर नहीं दी जा सकती। इस संबंध में बिना संशोधन के रिकॉर्ड में उपलब्ध किसी दिशानिर्देश के अभाव में (और इस स्थिति में ऐसे दिशानिर्देश का विकास करने के लिए विस्तृत अध्ययन करना पड़ेगा, जिससे निर्णयाधीन मामले में अनावश्यक विलंब होगा) महापत्तन न्यासों में एक अर्थात् विशाखापट्टनम पत्तन न्यास द्वारा पहले से प्रस्तावित अधिकतम प्रतिलाभ को अपनाया उचित होगा। ऐसी स्थिति में, इस विश्लेषण के प्रयोजन से भूमि के बाजार भाव पर प्रतिलाभ को 6% तक सीमित है।

- (vii) उपर्युक्त विश्लेषण के अनुसार, संशोधित पट्टा किराया 2016/- रुपए प्रति एकड़ प्रतिवर्ष होगा। जैसाकि पहले उल्लेख किया जा चुका है और जैसाकि पट्टा अनुबंध में दिया गया है, संशोधित दर 8 जुलाई, 1998 से पूर्वव्यापी प्रभाव से लागू होगी। संयोगवश, अनुमोदित संशोधित वार्षिक पट्टा किराया टीसीसीआई द्वारा सुझावित 2000-2500 रुपए प्रति एकड़ की रेंज से मेल खाता है।
- (viii) पत्तन प्रयोक्ताओं ने और कहीं भी भूमियों के प्रचलित बाजार भाव के संदर्भ में पट्टे किराये में पंचवार्षिक संशोधन करने के लिए दृष्टिकोण पर धिंता व्यक्त की है। यह उनका तर्क है कि यदि उस कारक के संदर्भ में आवधिक संशोधन किए जाते हैं तो पट्टाधारक अपने व्यापार प्रस्थापना की संभाव्यता को ठीक प्रकार से प्रस्तुत नहीं कर सकता, जिसकी जानकारी परियोजना स्थापित करने से पूर्व सभी संबंधितों को निश्चित रूप से नहीं होगी। इस तर्क को हल्के रूप से लेकर छोड़ा नहीं जा सकता और हमारे अपने दिशानिर्देश विकसित करते समय इस पर निश्चित रूप से गंभीरतापूर्वक विचार करने की आवश्यकता है। चूंकि, सरकार द्वारा जारी किए गए दिशानिर्देश अपनाए गए हैं और महापत्तन न्यास भूमियों संबंधी सभी मामलों में लागू किए गए हैं, इसलिए केवल टीपीटी के मामले में परिवर्तन नहीं किया जा सकता। जब हमारे अपने दिशानिर्देश विकसित किए जा रहे हैं तो यही सभी महापत्तन न्यासों पर लागू होंगे।

10. परिणामस्वरूप, उपर्युक्त कारणों और समग्र विचार-विमर्श के आधार पर यह प्राधिकरण मै0 तुतीकोरिन सॉल्ट मेरीन केमिकल्स लिमिटेड को टीपीटी द्वारा पट्टे पर दी गई भूमियों के लिए 8 जुलाई, 1998 से पूर्वव्यापी प्रभाव से 2016/- रुपए प्रति एकड़ वार्षिक पट्टा किराया अनुमोदित करता है। यह दर वार्षिक वृद्धि खंड को संबद्ध पट्टा अनुबंध में विनिर्दिष्ट करने की शर्त पर लागू होगी।

एस. सत्यम, अध्यक्ष

[चिट्ठान III/IV/143/2002/असा.]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

New Delhi, the 5th September, 2002

No. TAMP/34/2001-TPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal of the Tuticorin Port Trust for revision of lease rent for the land leased out to M/s Tuticorin Salt and Marine Chemicals Limited for production of salt as in the Order appended hereto.

SCHEDULE**Case No. TAMP/34/2001 - TPT****The Tuticorin Port Trust**

Applicant**ORDER**(Passed on this 27th day of August 2002)

This case relates to a proposal received from the Tuticorin Port Trust (TPT) for revision of lease rate for the land leased out to M/s. Tuticorin Salt & Marine Chemicals Limited (TSMC) for production of salt.

2.1. The TPT has made the following points in its proposal:

- (i). At the time of merger of the Tuticorin Minor Port with the Tuticorin Major Port on 1 April 1979, a portion of land to an extent of 262.80 acres was transferred to the Tuticorin Major Port by the erstwhile Minor Port.
- (ii). This land was initially leased out during the year 1943 by the erstwhile Minor Port to Sh. M.R. Mannar Iyer for a period of 25 years to manufacture refined salt. In between the lease term, in the year 1946, the lease was transferred in the name of the TSMC and on expiry of the lease in the year 1968, the land was again leased out to the TSMC for a further period of 25 years.

Subsequently, the same land was allotted to the TSMC afresh, for a further period of 20 years w.e.f. 8 July 1993 @ Rs.100/- per acre per annum (subject to certain terms and conditions), with the approval of the (then) Ministry of Surface Transport (MOST).

- (iii). One of the conditions of the lease agreements entitles the TPT to revise the base lease rent every five years; and hence, the rate of Rs.100/- per acre per annum became due for revision on 8 July 1998.
- (iv). In accordance with the policy guidelines for Land & water front management issued by the Government, the TPT constituted a Committee under the Chairmanship of the Chairman (TPT) with representatives from the (then) MOST, State Revenue Department and Officers of the TPT, for fixing the revised lease rate to be effective from 8 July 1998 onwards. The Committee decided to obtain a guideline value of salt lands in and around Tuticorin before fixing the revised lease rate of the port land allotted to the TSMC. The task was assigned to the District Revenue Officer, one of the committee members, who furnished the present market rate (as on 7 December 2000) of the land in question as Rs.42,000/- per acre (maximum).
- (v). The principle to fix lease rent for any land is that the lease rent must be arrived at by calculating annual return @12% on the market value of land and @18% on the development cost. Since, in this case the TPT had not made any investment for development of the land, only 12% annual return on the market value of the land is applicable. Accordingly, annual lease rent for the salt lands allotted to the TSMC works out to Rs.5040/- per acre per annum (i.e., 12% of Rs.42,000/-) with effect from 8 July 1998.
- (vi). The Audit had earlier objected to the lease rate of Rs.100/- per acre per annum fixed during 1993, being very low; and, the same was also included in the C & AG Report. The rate was compared with an open tender rate of Rs.10,500/- obtained by the Salt Department at Tuticorin during the year 1995-96. The port has at that time, informed the auditors that at the time of next revision, the lease rate obtained by the Salt Department would also be taken into consideration while fixing the lease rate for the land in question.

It was also mentioned in the C & AG Report that the TPT had leased 3.4 acres of land for manufacture of salt at a lease rate of Rs.6000/- per annum (Rs.1765/- per acre per annum) based on a competitive bidding (This land is adjacent to the Tuticorin Municipal limits). There was no response for this land when re-tender was invited, as the party who quoted Rs.6000/- had left the land after one year.

- (vii). If compared with the lease rates for lands allotted for salt production by the KPT, Salt Department, (Government of India), Tuticorin Ports' scheduled lease rates for allotment of land for different purposes and the lease rates calculated from the market value of land allotted to TSMC for Salt production, the rate of Rs. 5,040 per acre per annum seems reasonable. It is not feasible to compare this rate with the TPT's scheduled lease rates since these scheduled lease rates are applicable for the developed lands classified according to the purpose for which they are allotted; whereas, the land allotted to the TSMC was originally low and swampy, developed by the TSMC only for the purpose of production of salt, a low value commodity.

2.2. Although the minutes of the Committee meeting held on 16 February 2000 at the TPT indicate that the committee was to meet again for approval of the rate, no such meeting appears to have taken place. Upon enquiry, the port stated that, on receipt of the market value from the committee member, the revised lease rent was worked out adopting the opportunity cost with the concurrence of the Finance wing of the port; and, the cost so worked out was sent to the TAMP for approval, without convening the committee meeting again.

2.3. The TPT has indicated that this proposal was not placed before its Board of Trustees for consideration; and, this Authority has been approached directly for approval of the proposal.

3. In accordance with the procedure prescribed, a copy of the proposal was forwarded to the TSMC and various concerned representative bodies of port users for comments. The comments received from them are summarised below:

Tuticorin Chamber of Commerce and Industry (TCCI)

- (i). The renewal of the land to the TSMC has been largely looked into from the political point of view rather than the economics of it from the lesser-lessee point of view.
- (ii). Utilisation of land for manufacture of salt cannot be compared with any other purpose as the social cost of salt production is more important than any other purpose.
- (iii). The land in question was already decided for renewal (25 years back by) the Madras High Court Division Bench in 1974. The renewal should be automatic; and, the rental element can be increased without hurting the port interest as well as the interest of the salt producer.
- (iv). Since, large number of Harijans are employed in the TSMC, the interest of the weaker section has to be looked into. A sum of Rs.5040/- is very high and the rent per acre at Rs.2000/- to Rs.2500/- shall be ideal without either side losing in the long run.
- (v). A small area comprising of 3.4 acres of land leased out at Rs.1765/- per annum per acre is not a correct index to evaluate the large tract of land admeasuring about 262.80 acres.
- (vi). Long term perspective planning is required rather than emotional, political, sociological and the short term return considerations since in the years to come, salt will become a scarce commodity similar to drinking water. The views of the Salt Department may also be taken into consideration.
- (vii). The District Revenue Officer can fix the price of the land but not the leasing of the salt land, as he does not have the required expertise to decide things; and, shall look it from the revenue point of view.

M/s. Tuticorin Salt and Marine Chemicals Limited (TSMC)

- (i). The lease rent of Rs.100/- per acre per annum subject to an escalation @ 10% per annum (compoundable) was fixed by the MOST after detailed deliberations and consultation with the Salt Department and the Kandla Port Trust (KPT). The present lease rent of Rs.177.15 per acre per annum paid by us is much higher than the lease rent paid by the lessees of the Salt Department and the KPT for salt manufacture.

(ii). The DRO had brought to the notice of committee members that-

- the lease rate fixed for salt lands of State Government is only 5/- per acre per annum and royalty at Rs.2/- per metric tonne of salt produced per acre (minimum 50 tonnes) is fixed at Rs.100/- per annum totalling to Rs.105/- per acre per annum; and,
- a proposal to reduce the tax payable to Panchayat / Panchayat Unions, fixed at Rs.630/- per acre per annum, is under consideration of the State Government.

The State Government has leased 5000 acres of land to Tamilnadu Salt Corporation at Rs.135/- per acre per annum. It is clear that the highest lease rent is being paid by us if compared to all other lessees of the State Government and the Central Government for salt manufacture.

(iii). According to clause (c) of the Lease Agreement, lease rent shall be subject to an escalation @ 10% per annum (compoundable) which actually overrides the option given to the TPT under clause (f) of the Agreement to revise the base of lease rent every five years as the escalation of 10% per annum covers the escalation of the market value for the land annually from the date of entering of the Lease Agreement.

(iv). The C & AG has objected to the lease rate of Rs.100/- per acre per annum for the land allotted to the TSMC, comparing it with an open tender rate of Rs.10,500/- obtained in 1995-96 in a stray case by the Salt Department. It is understood that the lessee has closed down the business being uneconomical due to the exorbitant lease rent.

In another case where the rent was fixed @ Rs.1765 per acre per annum for 3.4 acres of land, the subject land was abandoned after a period of one year. The C & AG should consider only the rates fixed for salt manufacture by the major ports like the KPT for comparison.

(v). A rate of return of 12% on the current market value of the land cannot be applied on this particular land leased out for manufacture of salt, which is a low value commodity. The rent at 12% is applied only for commercial undertakings and 9% for residence under the Rent Control Act.

(vi). Neither the Government of India nor the State Government nor the KPT has adopted the method of fixing rent at 12% per annum on the market value of the land. It is, therefore, only just and fair that the TPT shall also follow the same principle.

(vii). The prevailing lease rate of Rs.52/- per acre per annum of the Salt Department and Rs.65/- per acre per annum of the KPT are pointers that must desist the TPT in asking for an increase as it had already fixed a sum of Rs.100/- per acre per annum. The Salt Department of the Central Government, being the controlling authority on salt production, the rates fixed by the Salt Department shall act as a guide to be followed by the other Government Agencies.

(viii). A major portion of the lands leased was originally marshy, swampy, and the rest was 'sand dunes'. A huge sum has been invested for reclaiming the water logged marshy swampy area to make it fit for laying the salt works. The port has not spent anything on these lands like basic infrastructure facilities for starting the salt industry. A portion of land admeasuring 37.5 acres out of the original leasehold of 300.30 acres has already been relinquished for the purpose of laying railway track and road right across the salt works, which has also caused difficulties.

(ix). The basic purpose of allotment of lease of land for manufacture of salt cannot be over looked; and, the capacity of the salt industry to afford and withstand the escalations proposed must be examined while making any revisions in the lease rate.

Taking into account the average annual yield of salt per acre as assessed by the State Government, the present proposal to increase the lease rent (to Rs.5040/- per acre per annum), works out to Rs.84/- PMT.

The present cost of production of salt at Rs.200/- PMT will increase to Rs.284/- PMT with the proposed increase in the lease rent as against the average selling price of salt in Tuticorin areas which is around Rs.250/- to Rs.300/- PMT. Therefore, heavy financial losses leading to closure of the business will be there, if the lease rent is increased to Rs.5040/- per acre per annum.

It may also be taken into consideration that the salt industry is undergoing recession for the past couple of years; which is reflected by the fact that there has not been any increase in prices of salt during the past two years. In fact there has been no wage increase in the Tuticorin area during the years 1999 and 2000 because of the poor realisation.

- (x). The salt industry, being a traditional industry in Tuticorin, is directly giving employment to more than 300 direct and more than 500 indirect labours. The proposed increase of lease rent by the TPT will make the salt works unviable, the consequences of which would be unimaginable like labourers being thrown out of work.

Huge sums of monies have been borrowed as loan from a Nationalised Bank for development of the salt works and upgradation of salt to produce high quality iodised salt prescribed under the NIDDCP programme. If the current proposal of the TPT is implemented, the company will face serious financial problems in repayment of loans etc.

- (xi). Salt has been exported by us since the inception of the Tuticorin Harbour; thus, salt industry plays an important part in the export activity of the Harbour.
- (xii). In view of the above facts, the proposal for an upward revision of the lease rent of salt lands may be dropped.

4. The Indian Salt Manufacturers' Association (ISMA) has submitted a representation against the increase in the lease rent for the land allotted to the TSMC for salt manufacture by the TPT, supporting the arguments of the TSMC. The ISMA has also mentioned that its representation is filed on behalf of Salt Manufacturers & Merchants Association, (Tuticorin) and all the Salt Manufacturers' Association/ Federations' of India & Gujarat. It has made the following points in its representation:

- (i). An increase of thirty fold for the land leased out for salt manufacture (from Rs.177/- per acre to Rs.5040 per acre) is unjustified, unwarranted and will adversely affect the TSMC interest.
- (ii). A comparative analysis of the rates of the lease rent applicable in the other states is required because the total levy per acre for the lands leased out by the TPT is one of the highest in the Country.
- (iii). The Government of Gujarat has reduced the rate of ground rent from Rs.120/- per acre to Rs.60/- per acre and the ISMA is following up with the Gujarat State to reduce it further to enable the Gujarat Salt Manufacturers to compete with other states.
- (iv). The Salt manufacturers holding Port trust and State Government lands on lease are penalised in terms of higher lease rent for no fault of theirs.
- (v). The higher rate of the lease does not apply to the salt works in the 'co-operative sector', and those salt works, whose area is less than 10 acres. The Government must seriously reconsider as to why the burden falls only on those holding lands more than 10 acres.
- (vi). Since the industry is passing through an extremely difficult period of recession, the proposal of the TPT may be ignored.

5. Shri. N. Karunakaran, Proprietor, M/s. Rajaram Agencies, Former President, AICCI and former Trustee of the TPT, has also submitted a representation relating to the proposal of the TPT. In his representation, he has made the following requests:

- (i) The 262 acres of the port land in question should be treated as a developed land and, lease rent collected accordingly; and

- (ii) the issue must be examined from 8 July 1993 onwards as the lease rent fixed by the TPT @ Rs.100/- per acre per annum was not approved by the MOST.

6.1. A copy each of the comments received from the TCCI, TSMC, ISMA and Shri. N. Karunakaran was sent to the TPT as feedback information.

6.2. The TPT has responded on the comments of the above users. It has made the following points:

On the comments of the TSMC

- (i). Even though the lease rent was fixed at Rs.100/- per acre per annum, subject to an escalation @ 10% per annum (compoundable) with the approval of the MOST, the TSMC is paying Rs.214.35 per acre per annum as on date with escalation.
- (ii). The contention of the TSMC that the escalation clause overrides the revision clause of base lease rent by the port is not correct because the escalation clause is applicable only upto the period of the next revision and if the revised rent per annum is more than the lease rent being paid by the lessee at the time of revision, the revised lease rent has to be paid by the lessee and vice versa.
- (iii). The manner in which the other states or central government fixes the lease rent was not considered and the rent was fixed taking into account return @ 12% on the basic cost of the land and @ 18% on the development charges. On this basis only, the existing lease rent of the port lands has been worked out and approved by the TAMP also.
- (iv). Treating this land always as a salt pan is not appropriate as the land was handed over to the TPT by the State government for utilisation in port-related activity. It must be appreciated that the port is neither an agency to encourage salt cultivation nor an organisation in the business of salt cultivation.
- (v). The rates fixed by the Government of Tamilnadu, as indicated, are not relevant to the port land.
- (vi). While calculating the lease rent, no development charges have been accounted for as the land initially allotted to the TSMC was marshy and without any development like roads, water supply, electricity being carried out by the Port. The TSMC has not done any development except developing it as a Salt Pan. The purpose of revision of the base lease rent every five years was only to monitor the lease rent with the appreciation of the land value in the market.
- (vii). The average selling price of salt has no relevance as fixation of lease rent is based on the market value of the land under consideration and not on the cost of the salt in the market. The port would have allotted this land to some other port-related activity, if the land is not used as a salt pan.

On the comments of the TCCI

- (i). The TCCI has dealt with the cases wherein the salt pans have been acquired by M/s. SPIC, TAC, HWP, Thermal Plant, TPT, etc. for purposes other than salt production. The lands were acquired with due justifications for development of industries; therefore, the argument advanced by the TCCI in general bears no relevance with the revision of lease rent.

On the comments of the ISMA

- (i). The TPT has reiterated the points made by it earlier with reference to the basis of fixation of lease rent; and, comparison of the rates with the State Government.

On the comments of Sh. N. Karunakaran

- (i). The comments made are general in nature and mainly deals with the rate of Rs. 100/- per annum fixed during 1993, and are not relevant since the present subject is regarding revision of lease rates w.e.f. 8 July 1998.
- (ii). The small area of land admeasuring about 3 acres of land is a developed piece of land which is allotted to the Department of Commerce & Industry under the Government of Tamilnadu for establishing a Laboratory. A lease rate of Rs. 8/- per sq. meter per annum, initially fixed in 1992 till July 1997 was being charged by the TPT, which was subsequently increased to Rs. 14/- per sq. meter per annum (with 5% compoundable escalation) as applicable for allotment of land for service purpose.

7.1. A joint hearing in this case was held on 16 July 2001 in Tuticorin. At the joint hearing the following submissions were made:

Tuticorin Port Trust (TPT)

- (i). We have given a detailed proposal; today we are giving a written reply to The TAMP's queries (raised vide its letter dated 6 July 2001).
- (ii). We have not developed these lands, so, no development cost has been reckoned with. Only a 12% return on the value reported by the DRO has been considered.
- (iii). The special committee did not meet a second time. We have calculated with reference to the value reported by the DRO.
- (iv). (a). The Land in question is a valuable land comprising of large area but, no tender was issued and it was given at a cheap rate of Rs. 100 per acre.
(b). We have proposed Rs. 5040/- per acre per annum.
(c). We are not sure whether such lands, so close to the port, should be given to salt manufacture at all. We may need it for port-related activities. Nevertheless, it is there for 20 years from 1993.
- (v). There has been some development work done by us on the lands surrounding this area; therefore, higher rate is charged there. If we go by that, these lands should be charged Rs. 42/- per square meter per annum. The location and purpose of use has to be taken into account as per the schedule notified earlier by the TAMP.
- (vi). We do not agree that leases (even if given by the old minor port) are to be automatically renewed; that is not the Government Policy.
- (vii). If they have spent money on development of land, they have also had 50 years time to recover their costs.
- (viii). This salt land, unlike elsewhere, is situated right inside the port area; therefore, salt manufacture cannot be a high priority activity there.
- (ix). TPT has to increase its traffic; it is not a salt corporation. Its objective cannot be to increase salt production at any cost.
- (x). Salt exports has been steadily going up; it is not correct to say that they are declining.
- (xi). As a special concession, wharfage for salt is kept at Rs. 5/-.

Tuticorin Salt & Marine Chemicals Ltd (TSMC)

- (i). We have had this land on lease from 1943 for 25 years; renewed for a further period of 25 years; and, (now) for another 20 years.

- (ii). The land to an extent of 360 acres initially received from the minor port; and, after merger of the minor port with the new TPT, from the TPT, was a marshy land and sand dunes. We have spent a lot of money to develop these lands.
- (iii). Lease rent with 10% annual escalation compounded annually with revision of base rate every five years is a double burden.
- (iv). Ours is a labour intensive industry; our sale price is fixed; and, there is a severe competition. Our costs are the highest in all ports. Please see the comparative statement given by us.
- (v). If the guidelines of the government are uniformly applied, we will be happy. If what is done for salt lands in the KPT is done at the TPT we will have no objection.
- (vi). (a). Compare our case with only salt industry; please do not compare us with other commercial activities.
- (b). The Ramnad Dist. Salt Corporation is giving lands at Rs. 130/- per acre.
- (vii). This increase in lease rent to Rs. 5000/- will push up our cost by about Rs. 100/- PMT.

All India Chamber of Commerce & Industry (AICCI)

- (i). We agree that rates cannot be static. But such revision must be reasonable. It cannot be so much that the salt industry cannot bear.

Indian Chamber of Commerce & Industry (ICCI)

- (i). We agree that rates have to be revised; but, a revision to Rs. 5000/- is exorbitant.
- (ii). The KPT gives special consideration to salt manufacture; how can it be different at the TPT. Salt manufacture is a traditional industry here.
- (iii). The DRO has given the rate in 2000 how can it be applied from 1998; recalculate with reference to the rate prevailing in 1998.

Tuticorin Chamber of Commerce & Industry (TCCI)

- (i). The salt manufacture requires swampy area. It cannot, therefore be compared with other industrial or commercial activities.
- (ii). There will be severe competition as with improvement of railways, Gujarat Salt will come right into Tuticorin.
- (iii). The TPT has taken over all the liabilities of the old minor port. The facilities given by the old port to salt manufacture have, therefore to be protected. Lease has to be automatically renewed.
- (iv). The Rates cannot be static; they have to increase but, not at a rate which the industry cannot bear.

7.2. At the joint hearing written submissions were made by the TPT and the TSMC. The points made by them are summarised below:

Tuticorin Salt & Marine Chemicals Ltd. (TSMC)

- (i). In addition to submitting a comparative statement of the lease rent collected by various States and Central Government for salt manufacture for reference and consideration, it has clarified that presently an amount of Rs. 214/- per acre (and not Rs. 177/- per acre, as stated earlier) is being paid to the TPT as lease rent.

Tuticorin Port Trust (TPT)

In response to the queries raised by this Authority, the TPT has submitted its reply. In addition to submitting a copy of the relevant lease agreement, the following points have been made by it:

- (i). The land allotted in reference to the TSMC for salt production was not taken up for classification at the time of general revision of tariffs of the port in 1987, 1992 and 1997, since the categorisation proposed was only for lands allotted for service/residential, industrial and commercial purpose. Besides, while the general revision was effected in July 1997, the land allotted to the TSMC became due for revision only in 1998 i.e. five year after the date of allotment in July 1993.
- (ii). As per the record note of discussion of the committee constituted for revision of lease rent for the lands allotted to the TSMC on 16 February 2000, the committee was to meet again; however, it did not happen as it was not found necessary. On receipt of the market value from the DRO for that land, the revised rent was worked out adopting the opportunity cost in concurrence with the Finance Wing of the Port, and sent to the TAMP for approval.

8. In pursuance of a copy of the letter sent by the Indian Salt Manufacturers Association (ISMA) to the Office of Deputy Salt Commissioner (DSC), Chennai, the DSC has sent a letter expressing his concern over the exorbitant increase in the lease rate for the salt land allotted to the TSMC. He has reiterated the points made by the ISMA with respect to the cost of production of the salt; and, the repercussions, the increase in the lease rate will have on the salt market.

Various components of cost involved in the cost of manufacture of salt; and, the methods adopted by the GOI to boost up the production in quantitative as well as qualitative terms are also emphasised.

He has requested to re-fix the rate of lease rent for the land allotted to the TSMC at par with the rate charged by the Government of Tamilnadu or at least to retain and continue the existing rate of Rs.177/- per acre per annum to avoid any hardship to the lessee and to enable them to compete in the open market.

9. With reference to the totality information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i). This is a case for revision of lease rent relating to a plot of land of the TPT leased out to the TSMC. The TPT proposal has been formulated strictly according to the guidelines issued by the Government. As required by the guidelines a comprehensive committee including a representative of the District Revenue Authority was constituted. Taking into account the present market value of the land, the Port has proposed to fix a lease rent of Rs.5040/- per acre per annum.

Till formulation of its own guidelines governing land lease rents, this Authority has decided to continue with the present method being followed by the Port Trusts based on the guidelines issued by the Government in this regard. It is relevant here to mention that in many earlier cases relating to lease of Port Trust lands, this Authority has held that the Port Trusts should commercially exploit the lands/estate available with them to the fullest extent so that it can reduce the burden on tariffs.

- (ii). One of the main arguments put forth by the Lessee and some other user organisations is that salt being a low value commodity, a salt manufacturer cannot afford to bear the burden of lease rental at the proposed level. As has been correctly pointed out by the TPT, the Government has not given the lands to the TPT for the purpose of utilising them as salt pans. They are expected to be used for port-related activities. As far as the TPT is concerned, it has pointed out that a concessional wharfage of Rs.5/- PMT is being levied on salt export passing through the Port.

The TPT does not get any grant from the Government. It has to be financially self-reliant. That being so, it will be unreasonable to expect a Port Trust to forego its reasonable revenue to make somebody else's business viable. It is not within the charter of a Port to

promote salt industry particularly with reference to an individual salt manufacturer. The issue of whether the salt industry requires any protection is for the concerned Government to consider and provide financial reliefs, if necessary.

- (iii). The Lessee and some other users organisations have attempted to compare the prevailing rates for salt lands of the KPT and State Governments with the rate proposed by the TPT. Prima facie, such a comparison does not appear appropriate since land value across the country cannot be uniform. The reference to the KPT land is also not relevant since the KPT has a vast estate and the salt lands thereof lie in a marshy area without any other possible alternate use. The salt lands in reference at the TPT are in the middle of a buzzing Port and industrial township.
- (iv). The lease in reference is governed by a specific lease Agreement signed between the Port and the Lessee. The lease Agreement provides for an annual escalation in the lease rentals @ 10% per annum compoundable. It further allows an option to the TPT to revise the base lease rent every 5 years. Since the TSMC has signed the lease Agreement, it is not unreasonable to conclude that it was well aware of these conditions stipulated in the Agreement. Except objecting that the annual escalation clause overrides the option available to the Port Trust to effect a quinquennial revision of the base rate, the Lessee has not raised any dispute about the enforceability of the lease Agreement. As has been pointed out by the TPT, the contention of the Lessee about the annual escalation clause and the quinquennial revision clause in the lease Agreement does not hold water. The annual escalation clause is for escalating the lease rent during the quinquennium; the other clause is for effecting change in the base rent itself after every five years. If the interpretation of the Lessee is admitted, it can also be argued that such a contradictory clauses should not have been included in the lease agreement and as the affected party the Lessee should have objected to it at the time of signing the Agreement itself.

The TPT has chosen to exercise the option available to it in terms of the lease Agreement to revise the base rent after expiry of 5 years from the effective date of the lease Agreement. Having signed the Agreement with such a clause, it is not tenable for the Lessee to expect that the Lessor will not exercise the option.

Any specific lease Agreement will prevail over the general guidelines/revision of rates decided subsequently so long as they are not contradictory to the overall tariff setting principles adopted by this Authority. In the instance case, there is a specific lease Agreement which provides for revision of base rent every 5 years; and, for such a revision the Port Trust has adopted the methodology prescribed in the Government guidelines. That being so, there is no case for 'dropping' the proposal of the Port Trust on this count, as requested by the Lessee.

- (v). Since the lease was granted on 8 July 1993, the first quinquennial revision falls due on 8 July 1998; the Port has proposed for such a retrospective revision. For arriving at the proposed rate, the TPT has considered the market value of salt lands furnished by the District Revenue Officer in December 2000. The ICCI has pointed out the anomaly of fixing lease rentals for the year 1998 with reference to a market value obtained in the year 2000. The TPT has subsequently informed that it had made all possible attempts to obtain the market value for the salt lands for the year 1998 from the District Revenue Authorities; but, even after a lapse of nearly one year, such an information has not been forthcoming. The Port has requested to approve the market value adopted by it since, in its opinion, there may not be any significant difference in market value between the years 1998 and 2000.

While the objection of the ICCI deserves to be admitted, the argument of the Port to consider the same market value obtained in the year 2000 for the year 1998 does not appear logical. It will ordinarily be reasonable to assume that land value always appreciates. If reliable figures from the District Revenue Authority are not available, it is reasonable to discount the market value available for the year 2000 to arrive at an estimated market value for the year 1998. Recognising the fact that land value ordinarily only appreciates, the TPT has also included the annual escalation factor of 10% in the lease rentals. It will be logical to borrow the same escalation factor applied in the lease rentals to de-escalate the market value. Since the market value reported for the year 2000 is

Rs.42,000/- per acre, the market value for the year 1998 can be deduced by allowing a discount of 20% over that. Accordingly, the market value of salt land for the purpose of this analysis is taken as Rs.33,600/- per acre.

- (vi). Another important factor influencing lease rent is the annual return on the market value of land. The TPT has sought an annual return of 12%. It is noteworthy that the Government guidelines do not prescribe any formula for fixation of lease rent. There is no uniformity in this respect across the Major Ports and even some of the State Governments. The Government of Kerala is reported to consider 10% of the land value as the lease rent. The Visakhapatnam Port Trust has proposed to consider 6% of the land value as lease rent while the Cochin Port Trust in a case relating to fixing of lease rent of land at Puthuvypu adopted a figure of 3.33% of the land value.

In the case of fixing port tariffs at the Major Ports, a return on capital employed is allowed considering interest on capital (equivalent to the lending rate at which the Government loans are available to the Port Trusts) and 3% contribution to each of the two mandatory reserves for development and renewal to be maintained. It currently adds up 18.5%. For the year 1998, it was around 18% only. In the case of salt land, since the requirement of development and renewal are not relevant, if the same analogy of ROCE is applied, the maximum permissible return at best can be 12%. In the case of capital employed, the assets are taken at historical cost; whereas in the case of land in reference the asset value has been updated with reference to market value. Expecting the same rate of return on the asset base considered at historical value and current cost cannot, possibly, be viewed as reasonable.

As has already been pointed out, there is no uniform method available in this regard. At the same time, the rate of return of 12% sought by the TPT cannot be allowed without moderation. In the absence of any guideline in this regard available on record (and, developing such a guideline at this stage will involve a detailed Study which will unnecessarily delay the case under adjudication), it will be reasonable to adopt the maximum return already proposed by one of the major port trusts i.e. Visakhapatnam Port Trust. That being so, for the purpose of this analysis the return on market value of land is limited to 6%.

- (vii). Subject to the analysis given above, the modified lease rent will be Rs.2016/- per acre per annum. As has already been mentioned, as provided in the lease Agreement, this revised rate will come into effect retrospectively from 8 July 1998. Incidentally, the revised annual lease rent approved fits well in the range of Rs.2000-2500 per acre suggested by the TCCI.
- (viii). The Port users elsewhere have also voiced their concern over the approach of effecting quinquennial revision in lease rent with reference to the prevailing market value of lands. It is their argument that no Lessee can reasonably project the feasibility of his business proposition if such periodic revisions are made with reference to a factor which may not be known with certainty to all concerned before a project is set up. This argument cannot be lightly brushed aside and definitely deserves serious consideration at the time of developing our own guidelines. Since the guidelines issued by the Government have been adopted and applied in all cases relating to Major Port Trust lands, a deviation only in respect of the TPT cannot be made. When our own guidelines are developed, it will be applied prospectively at all the Major Port Trusts.

10. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority approves an annual lease rent of Rs.2016/- per acre for the lands leased out by the TPT to M/s Tuticorin Sale & Marine Chemicals Ltd. with retrospective effect from 8 July 1998. This rate will be subject to the annual escalation clause stipulated in the concerned lease Agreement.

S. SATHYAM, Chairman

[ADVT III/IV/143/2002/Exty.]

